

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

**RESOLUCIÓN N° 169-2016/SBN-DGPE-SDDI**

San Isidro, 17 de marzo del 2016

**VISTO:**



El Expediente N° 546-2015/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **CARLOS MAGNO CALONGE ESPINOZA** mediante la cual solicita la **VENTA DIRECTA** de un predio de 6 953,46 m<sup>2</sup> ubicado al Costado del Parque Zonal Unión de colonizadores de la Tablada de Lurín y de la Mz. H. denominado Parcela 1A, en el distrito de Villa el Salvador, provincia y departamento de Lima, el mismo que forma parte de un área mayor inscrita en la Partida Electrónica N° P03146015 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima – Zona Registral N° IX – Sede Lima, en adelante “el predio”; y,

**CONSIDERANDO:**



1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “SBN”), en virtud de lo dispuesto por la Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), así como el Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 058-2011-PCM, es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, siendo responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad lograr el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de acuerdo con lo previsto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, aprobado por Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante ROF de la SBN), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de la SBN.

3. Que, mediante escrito presentado el 17 de agosto de 2015 (S.I. N° 18968-2015), Carlos Magno Calonge Espinoza (en adelante “el administrado”), solicita la venta directa de “el predio” (fojas 2). Para tal efecto, adjunta la documentación siguiente: **1)** copia simple de su documento de nacional de identidad (fojas 5); **2)** copia simple de la Partida electrónica N° P03146015 emitida el 14 de agosto de 2015 por la Oficina de Registros Públicos de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 7); **3)** copia simple de la memoria descriptiva respecto de “el predio” emitido en junio de 2015 por el Arquitecto Carlos Pantigoso Espinoza (fojas 15); **4)** copia simple del plano perimétrico y de ubicación lamina 1/1 respecto de “el predio” emitido en junio de 2015 por el Arquitecto Carlos

Pantigoso Espinoza (fojas 16); **5)** copia simple del recibo de pago de los Impuestos Prediales de los años 2013 al 2014 emitido el 7 de agosto de 2014 por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador (fojas 17); **6)** copia simple del recibo de pago del impuesto predial del año 1997 hasta el año 2008 emitidos el 16 de abril de 2008 por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador (fojas 18); **7)** copia simple del formulario HR y PR del año 2008 emitido el 16 de abril de 2008 por la Municipalidad Distrital de Villa el Salvador (fojas 21); **8)** copia certificada de la Constancia de Posesión N° 734-88-DMDU-MLM emitido el 25 de agosto de 1988 por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima (fojas 23); **9)** 4 fotografías respecto de un predio (fojas 26); **10)** copia simple de la partida electrónica N° P03146016 emitida el 14 de agosto de 2015 por la Oficina de Registros Públicos de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 28); y, **11)** copia simple de la partida electrónica N° 42473286 emitida el 13 de marzo de 2014 por la Oficina de Registros Públicos de Lima - Zona Registral N° IX - Sede Lima (fojas 33);



**4.** Que, mediante escrito presentado el 1 de marzo de 2015 (S.I. N° 04747-2015), “el administrado”, reitera su solicitud de venta directa respecto de “el predio” (fojas 75).

**5.** Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° del “Reglamento”, según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, **excepcionalmente, por compraventa directa.** Asimismo, los supuestos de procedencia se encuentran previstos en el artículo 77° del citado “Reglamento”. Finalmente, cabe señalar que el presente procedimiento administrativo ha sido desarrollado por la Directiva N° 006-2014/SBN que regula los “Procedimientos para la aprobación de la venta directa por causal de predios de dominio privado del Estado de libre disponibilidad”, aprobada por Resolución N° 064-2014/SBN del 5 de septiembre de 2014 y publica en el diario oficial “Peruano” el 11 de septiembre de 2014 (en adelante la Directiva N° 006-2014/SBN). Cabe precisar, que el supuesto invocado por “el administrado”, es el literal d) del artículo 77° del citado “Reglamento”, que dice.



(...)

*d) Cuya posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el literal precedente, pero **se ejercite efectivamente en el predio actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce su posesión** y se cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que el solicitante viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, con una antigüedad mayor a cinco (05) años cumplida al 25 de noviembre de 2010, siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*

(...)

*El cumplimiento de las causales no obliga por sí misma a la aprobación de la venta, pudiendo ser denegada por razones de interés público u otras situaciones de importancia colectiva”*



**6.** Que, de lo expuesto en las normas antes glosadas, se advierte que los administrados que pretendan la venta directa de “el predio”, deberán acreditar el cumplimiento de alguno de los supuestos previstos en el artículo 77° de “el Reglamento”.

**7.** Que, el numeral 6.1) de la “Directiva N° 006-2014/SBN” regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre la que se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella, en la que está Subdirección -Unidad Orgánica competente- procederá a verificar la documentación presentada y, de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de quince (15) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, efectúe la aclaración, precisión o reformulación de su pedido o complementa la documentación, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles la solicitud, de conformidad con el numeral 6.5) de “Directiva N° 006-2014/SBN”.



## RESOLUCIÓN N° 169-2016/SBN-DGPE-SDDI

8. Que, por su parte el de numeral 1) del artículo 32° de "el Reglamento", prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.



9. Que, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo **es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado** o de la entidad que pretenda enajenarlo.

10. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativo la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



11. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en principio si el predio objeto de compraventa es de **propiedad del Estado**, representado por esta Superintendencia y si este es de **libre disponibilidad**, para luego proceder a la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con nuestro "Reglamento", TUPA y "Directiva" y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico

12. Que, en efecto, como parte de la calificación, se emitió el Informe de Brigada N° 1332-2015/SBN-DGPE-SDDI del 29 de septiembre de 2015 (fojas 44), el cual concluye de la siguiente manera:



"(...)"

4.1. "El predio materia de solicitud con un área de 6,953.46 m<sup>2</sup> se encuentra inscrito en la Partida N° P03146015 (en área de mayor extensión) de la Oficina Registral de Lima, a favor de del Estado, el mismo que no se encuentra representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

4.2. Se comparó el plano presentado por el solicitante con el plano de zonificación de la Municipalidad Metropolitana (según ordenanza N° 620-MML, la misma que fue derogada por la ordenanza 1862 a excepción de su artículo 30, complementado por la ordenanza N° 933-2006-MML aprobada el 20-04-2006 y publicado el 05-05-2006), se verificó que el predio materia de solicitud se encuentra totalmente en Zona de Recreación Pública (ZRP).

"(...)"

13. Que, en mérito del Memorando N° 3690-2015/SBN-DGPE-SDDI del 31 de diciembre de 2015 (fojas 45) se reasigno, entre otros, el presente expediente, por lo que se procedió a emitir un nuevo Informe de Brigada N° 39-2016/SBN-DGPE-SDDI del 14 de enero de 2016 (fojas 46), el cual concluye de la siguiente manera:

“(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encuentra totalmente dentro del ámbito inscrito a favor del Estado representado por COFOPRI, en la Partida N° P03146015 de Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima con un área de mayor extensión de 739 986,25 m<sup>2</sup>, correspondiente al Predio Matriz Pueblo Joven Villa El Salvador Sector Quinto.

4.2 Se advierte que revisado el plano remanente N° 195-COFOPRI-2011-OZLC en el archivo digital de esta Superintendencia para su evaluación, el cual ha sido indicado en el asiento 00019 de la Partida N° P03146015, el predio se superpone dentro de dicha partida, asimismo, en el asiento 00016 señala que la jurisdicción del predio inscrito en esta partida corresponde al distrito de San Juan de Miraflores según el Certificado de Jurisdicción N° 105 y N° 106-2006.

4.3 Asimismo el asiento 00019 de la Partida N° P03146015, señala que se inscribió la desmembración quedando como consecuencia el presente predio inscrito en esta partida con un área remanente descrito en el plano remanente N° 195-COFOPRI-2011-OZLC. Asimismo, indica en el asiento 00016 que la jurisdicción del predio inscrito en esta partida corresponde al distrito de San Juan de Miraflores según el Certificado de Jurisdicción N° 105 y N° 106-2006.

4.4 Respecto al propietario-titular, se revisó el asiento N° 00020, que deja constancia que el área remanente de la presente Partida Matriz P031461015 se mantiene a **nombre del Estado** de conformidad con el Título Archivado que da mérito a la presente rectificación. No obstante, en el asiento 0002 indica que en virtud del artículo 13 del D. Leg. 803, se procede a transferir la titularidad de Dominio de este predio (en su entonces con un área de 1 959 272,00 m<sup>2</sup> a favor de la COFOPRI, el cual ha sufrido varias desmembraciones y que en la actualidad quedó el área remanente de 739 986,25m<sup>2</sup>.

(...)

4.7 Revisado la Partida N° 42473286, Asiento B0002, de la Parcela 1 de la Mz. H, colindante con “el predio” éste ha sido independizado en Sub Parcela 1A y sub Parcela 1B, en la cual no se indican las medidas perimétricas y linderos, los cuales no han sido mencionados como colindantes de “el predio” en la memoria descriptiva, además de ello en dicha memoria las colindancias de “el predio” no concuerdan dado que por el frente del Lote correspondería la Ca. El Huarango y no la Parcela 1 de la Mz. H, debiendo ser éste el lado Derecho.

(...)

14. Que, de conformidad con lo expuesto en el considerando precedente y de la revisión de la partida N° P03146015, se concluye que “el predio” se superpone con un área de mayor extensión del predio matriz correspondiente a la posesión informal del Pueblo Joven “Villa El Salvador” Sector Quinto que se encuentra inscrito a favor del Estado y que forma parte del proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de la COFOPRI, de conformidad con el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, razón por la cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia; por tanto la pretensión de “el administrado” debe ser declarada improcedente, asimismo debe disponerse el archivo del presente procedimiento una vez consentida la presente resolución.

15. Que, en virtud de lo expuesto, ha quedado demostrado que “el predio” no se encuentra inscrito a favor del Estado representado por esta Superintendencia, motivo por el cual no corresponde realizar la calificación de los documentos con los cuales “el administrado” pretendería acreditar el ejercicio de posesión en éste, los cuales han sido enumerados en el tercer considerando de la presente resolución.

De conformidad con lo establecido en la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN, aprobada mediante Resolución N° 064-2014-SBN, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; y el Informe Técnico Legal N°186-2016/SBN-DGPE-SDDI del 16 de marzo de 2016.



**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN  
DE DESARROLLO  
INMOBILIARIO**

## **RESOLUCIÓN N° 169-2016/SBN-DGPE-SDDI**



**SE RESUELVE:**

**Artículo 1°:** Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud de venta directa promovida por la **CARLOS MAGNO CALONGE ESPINOZA**, conforme a los argumentos expuestos en la presente resolución.

**Artículo 2°:** Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.



**Regístrese, y comuníquese.**

RA/jmp-mpa  
O.15.2.1.8



**ABOG. Carlos Reategui Sanchez**  
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES